

VILLE DE LA MALBAIE

COMPILATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 808-05

**Règlement relatif à un programme municipal de revitalisation –
Volet Conservation du Patrimoine bâti.**

**Adopté par le conseil municipal le 12 décembre 2005
Entré en vigueur le 17 octobre 2007**

Tel qu'amendé par les règlements suivants :

Numéro de règlement	Date d'approbation au Conseil	Date d'entrée en vigueur

AVANT-PROPOS

Le lecteur est par les présentes avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit donc pas de la version officielle et originale du règlement et ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas veuillez contacter le Service du greffe. Ces annexes sont disponibles que dans la version originale du règlement.

Une publication du Service du greffe

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHARLEVOIX**

LA VILLE DE LA MALBAIE

Séance régulière du 12 décembre 2005.

À une séance régulière du Conseil Municipal de la Ville de La Malbaie, tenue aux lieu et heure ordinaires des sessions de ce Conseil, ce 12^e jour du mois de décembre deux mil cinq à laquelle séance sont présents : Madame la Conseillère Lise Lapointe, Messieurs les Conseillers Matthieu Jean, Ferdinand Charest, Martin Tremblay, Jules Dufour, Blaise Lessard, Robert Bibeault, Marc Harvey et Jean-François Maltais formant quorum sous la présidence de son Honneur le Maire, Monsieur Jean-Luc Simard, il a été adopté ce qui suit :

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables, de décréter un programme financier municipal de revitalisation du quartier ancien;

ATTENDU QU'avis de motion a été régulièrement donné à une séance antérieure de ce Conseil, le 11 octobre 2005, résolution numéro 268-10-05, pour la présentation du présent règlement par le Conseiller Marc Harvey;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la Conseillère Lise Lapointe, appuyé par le Conseiller Jean-François Maltais et résolu unanimement :

QUE ce Conseil ordonne et statue par le présent règlement portant le numéro 808-05 ce qui suit, à savoir :

REGLEMENT NO 808-05

(Règlement relatif à un programme municipal de revitalisation - Volet conservation du patrimoine bâti)

Article 1 Le programme municipal de revitalisation :

Le programme municipal de revitalisation a pour but d'offrir une aide financière aux propriétaires de bâtiments qui désirent rénover leur bâtiment tout en conservant leur architecture d'origine.

Ce programme s'inscrit dans le cadre du Rénovation Québec - Programme de revitalisation des vieux quartiers, conservation du patrimoine bâti, initié par la SHQ en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCC) et la

Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Les subventions proviennent à parts égales de la Société d'Habitation du Québec et de la Ville de La Malbaie et ce programme.

Article 2 Dans le présent règlement, on entend par :

Bâtiment : tout bâtiment se trouvant à l'intérieur des rues énumérées à l'**annexe A**.

Conservation : ensemble des mesures visant à assurer l'intégrité d'un bâtiment à travers le temps.

Propriétaire : la ou les personne(s) inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville de La Malbaie comme propriétaire(s) d'un bâtiment à la date de la demande de la subvention, sauf le Gouvernement provincial et fédéral.

Entrepreneur : une personne détenant une licence appropriée en vigueur, délivrée par la régie du bâtiment du Québec en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., chapitre B-1.1) et enregistrée à un plan de garantie reconnu (tel ACQ ou APCHQ).

Restauration : remise en état d'un bâtiment utilisant les techniques et les matériaux traditionnels, ou exceptionnellement, plus modernes.

Article 3 Il est, par le présent règlement, décrété la mise sur pied d'un programme de subventions applicable aux travaux qui portent sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti pour les années 2006-2007. Les travaux des propriétaires ne devront pas être exécutés avant la signature du protocole d'entente avec la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Le programme a pour but de favoriser un rehaussement général de la qualité du cadre bâti de la Ville de La Malbaie ; Inciter les propriétaires qui désirent rénover leur bâtiment ayant été construit avant 1945 (*environ*), à conserver leur architecture d'origine et leur style ancien ; Augmenter la qualité des interventions de restauration et d'entretien du bâtiment d'intérêt patrimonial.

Article 4 Dans le cadre de l'application du programme dont il est fait mention à l'article 2, la Ville de La Malbaie et la Société d'Habitation du Québec accordent, aux conditions ci-après mentionnées, une

subvention dont le montant maximal est établi au 2/3 du coût de réalisation des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 20 000\$ par bâtiment pour l'ensemble des années où ce présent règlement s'applique (soit jusqu'au 31 mars 2007). Le propriétaire doit assumer au minimum 1/3 du coût des travaux admissibles.

Article 5 Les subventions seront versées jusqu'à concurrence du montant maximal de 100 000\$ par année. La date de l'émission du permis de construction constitue le critère d'ordre de versement des subventions.

Article 6 Les catégories de travaux suivants sont admissibles dans le cadre dudit programme institué par ce règlement selon l'ordre de priorité suivant :

Travaux extérieurs de conservation, de restauration et de mise en valeur du caractère ancien du bâtiment;

Les travaux de sauvetage visant à éviter la perte irréversible d'un bâtiment patrimonial;

Le mobilier urbain municipal du secteur visé;

4) La réfection de toiture et les travaux de façade, incluant les travaux de menuiserie reliés directement à la restauration d'éléments tels que :

- .1 les portes et contre-portes;
- .2 les fenêtres et contre-fenêtres;
- .3 les encadrements, boiseries et moulurations;
- .4 les volets extérieurs, contrevents et persiennes;
- .5 les galeries, les tambours et annexes;
- .6 les corniches, frises, larmiers, escaliers, etc.;
- .7 le nettoyage ou la remise en état d'une surface par une technique appropriée (lavage, brossage);
- .8 la réfection des joints de maçonnerie ;
- .9 la réfection des enduits et la peinture;
- .10 les travaux reliés directement au revêtement extérieur des murs (incluant les enduits et la peinture) et à la réfection de la toiture;
- .11 la pose d'un déclin de bois, de planches verticales et de bardeaux de cèdre sur les murs extérieurs;
- .12 la pose d'un crépi sur les ouvrages de maçonnerie (murs, cheminées, fondations);
- .13 la pose d'un revêtement traditionnel en bardeaux, en tôle à baguettes, en tôle à baguettes, en tôle pincée ou à la canadienne sur les toitures;
- .14 Affichage;

- 5) Pour les murs autres que la façade, les travaux de menuiserie reliés directement à la restauration d'éléments tels que :
- .1 les portes et contre-portes;
 - .2 les fenêtres et contre-fenêtres;
 - .3 les encadrements, boiseries et moulurations;
 - .4 les volets extérieurs, contrevents et persiennes;
 - .5 les galeries, tambours, annexes et dépendances;
 - .6 les corniches, frises, larmiers, escaliers, etc.;
 - .7 la pose d'un déclin de bois, de planches verticales et de bardeaux de cèdre sur les murs extérieurs;
 - .8 le nettoyage ou la remise en état d'une surface par une technique appropriée (lavage, brossage);
 - .9 la réfection de maçonnerie (murs, cheminée, fondation);
 - .10 la pose de crépi sur les ouvrages de maçonnerie (murs, cheminées, fondations);
 - .11 la pose d'un revêtement traditionnel en bardeaux, en tôle à baguettes, en tôle pincée ou à la canadienne sur les toitures;
- 6) Les travaux de démolition des éléments ajoutés qui nuisent à la mise en valeur d'un bien, de même que les travaux de curetage effectués en vue d'une meilleure connaissance d'un immeuble et en relation avec la structure et l'aspect visuel extérieur, tels que :
- .1 la démolition d'une annexe mal intégrée;
 - .2 l'enlèvement d'un revêtement dans le but d'apprécier l'état structural;

Article 7 Le coût de réalisation des travaux admissibles au sens du présent règlement comprend :

- a) le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur ;
- b) le coût du permis ou du certificat d'autorisation municipal ;
- c) les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres d'expertises liés à la réalisation des travaux admissibles ;
- c) la TPS et la TVQ payées par le propriétaire ;
- d) les frais exigés du propriétaire par la Ville pour le traitement de son dossier;

Article 8 Est admissible à la subvention établie par le présent règlement

comprend :

- a) il a fait l'objet d'un permis de construction émis entre le 1^{er} mars 2006 et le 31 mars 2007 ;
- b) il a fait l'objet d'un certificat établissant le montant admissible établi en fonction du coût projeté de la réalisation des travaux ;
- c) les travaux admissibles ont été exécutés par un entrepreneur conformément aux plans et devis ;
- d) les travaux totalisant de 50 000\$ et moins ont été entièrement complétés dans les 6 mois de l'émission du permis de construction et conformément au permis émis et les travaux totalisant 50 000\$ et plus devront être entièrement complétés dans les 12 mois de l'émission du permis de construction et conformément au permis émis ;
- e) il est occupé en tout temps conformément à la réglementation en vigueur ;
- f) il ne comporte, après les travaux, aucune défectuosité présentant une menace à la sécurité de ses occupants;

Le montant de la subvention ne peut en aucun cas être supérieur au montant mentionné au certificat d'admissibilité émis.

Article 9 Le Conseil municipal est autorisé à dépenser une somme maximale de 100 000\$ par année pour l'exécution du présent règlement, montant qui sera puisé à même le fonds général ;

Le Conseil municipal approprie, aux fins du présent règlement, la subvention applicable à être versée par la Société d'Habitation du Québec dans le cadre Rénovation Québec - Programme de revitalisation des vieux quartiers, conservation du patrimoine bâti;

Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ne peut bénéficier du programme établi par le présent règlement ;

Un bâtiment situé dans un zone inondable de grand courant n'est pas admissible sauf si des travaux visant à la prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués ou s'ils sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le programme ;

Un propriétaire peut revendre sans pénalité un bâtiment ayant fait l'objet du programme établi en vertu du présent règlement ;

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux admissibles, le coût de ces travaux doit être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en vertu d'un montant de la perte établie par la Ville de La Malbaie.

Article 10 Le responsable du service d'inspection et d'urbanisme, ou de son représentant, est chargé de l'application du présent règlement. Il doit, avant d'autoriser le versement d'une subvention, exiger du propriétaire tout document établissant le paiement par ce dernier des travaux admissibles exécutés.

Article 11 Le propriétaire bénéficiant d'une aide financière doit s'engager à informer son locataire que le logement qu'il habite n'est pas soustrait de l'application de la législation sur le logement locatif administrée par la Régie du logement du Québec avant, durant et après la réalisation des travaux.

Le propriétaire de logement ayant fait l'objet d'une subvention dans le cadre du présent règlement ne peut évincer le locataire, ni prendre possession du logement pour ses propres fins sauf pour le motif acceptable par la Régie du logement.

Article 12 Sont exclus du présent programme les travaux admissibles ayant fait l'objet d'une aide financière accordée par le "Fonds québécois de l'habitation communautaire" ou dans le cadre du "Programme d'adaptation de domicile".

Sont également exclus du présent programme les propriétaires qui ont des arrérages de taxes à l'égard de l'immeuble visé par la demande ou si cet immeuble fait l'objet de procédures judiciaires remettant en cause le droit de propriété ou que le bâtiment comporte une défectuosité constituant une menace à la sécurité de ses occupants.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville de La Malbaie la totalité de la subvention reçue si celle-ci fut octroyée par suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit.

Article 13 Documents annexés à la demande par le propriétaire :

- le formulaire de demande dûment rempli et signé ;
- une liste des travaux à effectuer et des matériaux utilisés ;
- une estimation détaillée des coûts ;
- un plan ou croquis des travaux à effectuer ;
- des photographies d'éléments à remplacer ou d'éléments similaires, le cas échéant ;
- une copie de licence de l'entrepreneur;

Article 14 Responsables du programme :

La Ville de La Malbaie coordonne, avec l'aide du Comité technique, la gestion du programme et des dossiers des propriétaires jusqu'à ce que les subventions soient octroyées.

Le directeur général de la Ville de La Malbaie est responsable de l'application du programme avec le Comité technique. À partir du moment où les subventions sont octroyées, le directeur général de la Ville de La Malbaie est responsable de s'assurer que tous les documents requis soient fournis par le propriétaire et de faire le suivi des travaux. Les inspecteurs municipaux sont responsables d'émettre le permis de construction et de faire l'inspection finale avant de recommander le paiement de la subvention. Un inspecteur municipal siège également sur le Comité technique.

Le comité technique est formé d'un inspecteur municipal, de l'architecte du ministère de la Culture et des Communications, du directeur général de la Ville de La Malbaie, de l'agente de développement culturel et d'un membre du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de La Malbaie (CCU).

Le comité est responsable :

- de recevoir les demandes de subventions ;
- d'assister le propriétaire dans sa démarche ;
- d'agir à titre de conseiller face aux architectes et entrepreneurs sur la nature des travaux à réaliser, des choix des matériaux...;
- de vérifier que les soumissions comportent des coûts acceptables ;
- de prioriser les projets selon une grille de critères patrimoniaux, d'informer et d'émettre des recommandations au conseil municipal ;
- du suivi de la réalisation des travaux et de l'inspection finale ;
- d'émettre une recommandation au conseil municipal sur les travaux acceptés et l'octroi de la subvention;

Article 15 Procédure de demande et d'attribution des subventions :

Étape 1 : Rencontre d'information avec le Comité technique.

Le Comité technique rencontre le(s) propriétaire(s) (de façon individuelle ou collective) afin d'expliquer le programme, À cette étape, l'architecte du ministère de

la Culture et des Communications donne ces recommandations sur le type de rénovation à réaliser dans l'esprit de la conservation et sur les travaux qui sont admissibles dans le cadre du programme.

Étape 2 : Information aux propriétaires de la démarche à entreprendre

Suite à cette rencontre, les commentaires de l'architecte sont expédiés aux propriétaires ainsi que la liste des travaux admissibles et l'information concernant la démarche à suivre pour appliquer au programme.

Étape 3 : Liste des travaux et l'esquisse

Le propriétaire désirant faire une demande de subvention doit tout d'abord témoigner de son intérêt en s'adressant à La Ville de Malbaie et informer des travaux qu'il souhaite réaliser.

Si applicable, le propriétaire doit fournir une esquisse des travaux à réaliser. Le propriétaire doit informer le Comité technique du nom des professionnels (architectes, techniciens, etc.) auxquels il a recours afin que le Comité technique puisse communiquer avec eux et agir à titre de consultant pour diriger et les conseiller dans leurs travaux.

Étape 4 : Approbation de la liste des travaux et esquisse

Le Comité technique analyse la demande du propriétaire (composée d'une esquisse et de la liste des travaux) et en vérifie la conformité avec les exigences du programme. Le Comité technique priorise les projets en fonction de l'intérêt patrimonial du bâtiment et des objectifs du programme.

Étape 5 : Plans et devis (si applicables)

À partir de l'esquisse et de la liste des travaux détaillés.

Certains travaux de petite envergure n'exigeront pas de plans et devis réalisés par des professionnels mais seulement une liste de travaux détaillés.

Étape 6 : Soumissions

Le propriétaire est responsable d'obtenir au moins deux (2) soumissions d'entrepreneurs détenant une licence

de la Régie du Bâtiment du Québec. L'objectif est de fournir au Conseil municipal des détails permettant d'évaluer le coût des travaux subventionnés.

Le propriétaire fait parvenir les soumissions et toute autre information pertinente, servant à évaluer les coûts des travaux, au comité en les déposant au service de l'inspection municipale de la Ville de La Malbaie à la date déterminée par celui-ci.

Le propriétaire informe le Comité technique du nom de l'entrepreneur avec qui il travaille afin que le Comité technique puisse communiquer avec lui et agisse à titre de consultant pour le diriger vers des fournisseurs ou artisans spécialisés et voir à le conseiller dans le choix des matériaux admissibles.

Étape 7 : Évaluation des soumissions

Le Comité technique peut évaluer les soumissions afin d'assurer qu'elles ne comportent pas de coûts exagérés. Le Comité technique se réserve le droit de demander au propriétaire de faire vérifier tous les coûts indiqués aux soumissions lui paraissant inappropriés et pourra ajuster le montant admissible à l'aide financière.

Le Comité technique doit également s'assurer que les soumissions décrivent de façon claire et précise les travaux à réaliser. Les soumissions permettent de déterminer le montant de la subvention. Le choix de l'entrepreneur relève du propriétaire.

Le dossier du propriétaire est considéré complet lorsque les deux (2) soumissions des entrepreneurs ont été reçues et approuvées par le Comité technique.

Le Comité technique s'assure que les projets répondent aux exigences du programme et aux *critères d'évaluation des projets**. Si le Comité technique estime que certaines modifications doivent être apportées, vérifiées ou spécifiées, il peut demander au propriétaire de réévaluer le projet. Si le Comité technique approuve le projet, il est responsable de formuler les recommandations au Conseil municipal sur le montant de la subvention à octroyer.

* Vous trouverez les critères d'évaluation en annexe (l'intérêt patrimonial, le style architectural, l'année de

construction, l'intégrité du bâtiment, l'urgence de l'intervention, etc.).

Étape 8 : Adoption municipale

Le Conseil municipal est responsable d'adopter les projets de restauration et d'octroyer les subventions qui y sont associées. La date limite pour octroyer les subventions est le 31 mars suivant la programmation en cours.

Étape 9 : Confirmation au propriétaire de l'obtention de la subvention

Le responsable du service d'inspection et d'urbanisme envoie une lettre au propriétaire confirmant l'obtention de la subvention et l'informant de la procédure à suivre pour la suite de la démarche (émission du permis, etc.).

Étape 10 : Engagement et permis

Le propriétaire doit signer le formulaire d'engagement au programme dans les 30 jours suivant l'octroi de la subvention et doit fournir les documents suivants au directeur général de la Ville :

- copie du permis de construction ;
- copie de l'assurance de chantier de l'entrepreneur ;
- copie en titre de propriété du requérant ;
- preuve de paiement de toutes les taxes et de toutes les sommes dues à la ville ;
- si requis, une expertise des fondations et de la structure.

Étape 11 : Avis du début des travaux

À cette étape, le propriétaire peut entreprendre les travaux. Le propriétaire doit aviser le Comité technique du début des travaux. Le Comité technique doit prendre une photographie du bâtiment avant et après les travaux comme preuve de réalisation.

Il est à rappeler que les travaux totalisant de 50 000\$ et moins devront être entièrement complétés dans les six (6) mois suivants l'émission du permis de construction et conformément au permis émis et que les travaux totalisant 50 000\$ et plus devront être entièrement complétés dans les douze (12) mois de

l'émission du permis de construction et conformément au permis émis.

Étape 12 : Inspection pendant la réalisation des travaux

Le Comité technique fait l'inspection pendant la réalisation des travaux afin de vérifier que ceux-ci sont réalisés en conformité avec les plans et devis ou les soumissions et en respectant les exigences du programme.

L'entrepreneur et le propriétaire sont tenus d'aviser le responsable du service d'inspection et d'urbanisme de toutes modifications touchant les travaux admissibles à la subvention. À défaut de quoi, l'octroi de la subvention concernant ces travaux pourrait être retiré. Il devra également l'aviser de toute déficience ou tout problème apparaissant en cours de chantier et pouvant modifier le projet original.

Étape 13 : Inspection à la fin des travaux

Le Comité technique vérifie les travaux lorsqu'ils sont terminés afin de s'assurer qu'ils respectent les exigences du programme. Il informe ensuite le service d'inspection et d'urbanisme à l'effet que les travaux ont été réalisés en conformité avec les exigences du programme.

Étape 14 : Attestation du service d'inspection et d'urbanisme

Sur recommandations du Comité technique, le responsable du service d'inspection et d'urbanisme émet une attestation à l'effet que toutes les exigences du programme ont été respectées et que les travaux sont conformes au permis émis.

Étape 15: Remboursement du propriétaire (subvention)

Afin d'obtenir la subvention et de rembourser les travaux, le propriétaire doit présenter au responsable du service d'inspection et d'urbanisme la facture des entrepreneurs émise au nom du requérant ainsi que la facture des honoraires professionnels (s'il y a lieu).

Étape 16 : Émission des chèques

Le Comité technique informe ensuite la Ville de La

Malbaie à l'effet que le dossier est complet et de verser la subvention. Le Conseil municipal approuve le paiement et émet le chèque au propriétaire. La Ville de La Malbaie verse à même ses fonds, l'aide financière incluant sa participation et celle de la Société d'Habitation du Québec.

Étape 17 : Réclamation à la ministre

La Ville de La Malbaie réclame la participation de la Société d'Habitation du Québec à l'aide financière en présentant à la ministre de la Culture et des Communications du Québec une demande de paiement accompagnée des pièces justificatives pour chaque projet. La ministre, si tous les critères du programme ont été rencontrés, transmet à la Société d'Habitation du Québec une recommandation de paiement. La Société d'Habitation du Québec procède au paiement de sa participation financière auprès de la Ville de La Malbaie dans les 45 jours suivant la date de la réception d'une recommandation de paiement délivrée à cet effet par la ministre.

Article 16 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Annexe
A

**Projet de règlement relatif à un programme de revitalisation,
volet conservation du patrimoine bâti**

Secteurs ciblées

- Belleville Est (numéro 11 à 55)
- Belleville Ouest (numéro 20 à 67)
- De l'Église (numéro 25 à 158)
- Des Cimes (numéro 20 à 28)
- Doucet (numéro 15 à 160)
- Forget (numéro 10 à 49)
- John-Nairne (numéro 2 à 302)
- Mclean Est (numéro 25 à 77)
- McLean Ouest (numéro 24 à 85)
- Patrick Morgan (numéro 30 à 92)
- Richelieu (numéro 385 à 1125)
- Ste-Catherine (numéro 20 à 236)
- St-Étienne (numéro 152 à 555)
- St-Raphaël (numéro 30 à 756)
- Trudel (numéro 20 à 75)
- Vincent (numéro 20 à 30)